SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950017 - SP (2025/0194911-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MRV PRIME IX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
		FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
		RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
		MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499
AGRAVADO	:	RAFAEL ALVES MOREIRA
ADVOGADOS	:	VANESSA ALECIO DAL ROVERE - SP282933
		ANDREA LUPO - SP278704

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TESE DE NECESSÁRIA APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. MATÉRIA NÃO ARGUIDA NA CONTESTAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. FATO SUPERVENIENTE. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem de que a tese sobre a aplicação do rito da Lei n. 9.514/1997 constitui inovação recursal, por não ter sido suscitada na contestação, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

2. A ausência de debate e decisão na origem sobre a questão de mérito, em razão do reconhecimento da preclusão, atrai a incidência da Súmula n. 282/STF, por falta do indispensável prequestionamento.

3. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário no curso do processo não configura fato superveniente apto a autorizar a alteração da tese de defesa após a contestação, nos termos do art. 435 do CPC, pois se trata de mero desdobramento de um regime jurídico preexistente ao contrato, que deveria ter sido alegado no momento processual oportuno.

4. A inadmissibilidade do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, em virtude da incidência da Súmula n. 7/STJ, prejudica a análise do dissídio jurisprudencial fundado na mesma questão.

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA59409774 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:31:03
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 53b63dee-9150-4a0a-a31c-03c70260a6c2

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59409774 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:31:03
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 53b63dee-9150-4a0a-a31c-03c70260a6c2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2950017 - SP (2025/0194911-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	MRV PRIME IX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
		FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
		RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
		MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499
AGRAVADO	:	RAFAEL ALVES MOREIRA
ADVOGADOS	:	VANESSA ALECIO DAL ROVERE - SP282933
		ANDREA LUPO - SP278704

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TESE DE NECESSÁRIA APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. MATÉRIA NÃO ARGUIDA NA CONTESTAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. FATO SUPERVENIENTE. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PRECLUSÃO. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem de que a tese sobre a aplicação do rito da Lei n. 9.514/1997 constitui inovação recursal, por não ter sido suscitada na contestação, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

2. A ausência de debate e decisão na origem sobre a questão de mérito, em razão do reconhecimento da preclusão, atrai a incidência da Súmula n. 282/STF, por falta do indispensável prequestionamento.

3. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário no curso do processo não configura fato superveniente apto a autorizar a alteração da tese de defesa após a contestação, nos termos do art. 435 do CPC, pois se trata de mero desdobramento de um regime jurídico preexistente ao contrato, que deveria ter sido alegado no momento processual oportuno.

4. A inadmissibilidade do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional, em virtude da incidência da Súmula n. 7/STJ, prejudica a análise do dissídio jurisprudencial fundado na mesma questão.

Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA58362514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:14
Código de Controle do Documento: 7558cbee-bfa2-4c42-ac7c-8595c6a36ccd

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 540-545).

A decisão monocrática recorrida, de minha relatoria, foi proferida com base na seguinte síntese de fundamentos: (1) a análise da tese de que a rescisão do contrato de compra e venda deveria seguir o rito da Lei n. 9.514/1997 foi obstada, pois o Tribunal de origem concluiu que a matéria configurava inovação recursal, não tendo sido arguida na contestação; (2) a revisão dessa premissa fática, para afastar a inovação recursal, encontra óbice na Súmula n. 7/STJ; (3) consequentemente, carece de prequestionamento a matéria referente aos artigos 22, 23, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, atraindo a incidência da Súmula n. 282/STF; (4) a mesma Súmula n. 7/STJ impede a análise da alegada violação aos artigos 113 e 114 do Código de Processo Civil (CPC), sobre o litisconsórcio passivo necessário, pois a sua necessidade dependeria do prévio reconhecimento da aplicabilidade da lei de alienação fiduciária; e (5) o dissídio jurisprudencial não pôde ser conhecido pela ausência de similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido, que se ateve a uma questão processual (preclusão), e os paradigmas, que enfrentaram o mérito do direito material.

Os embargos de declaração opostos pela ora agravante contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foram rejeitados (fls. 500-505).

Em suas razões de agravo interno (fls. 549-557), a MRV sustenta, em um único e extenso arrazoado, o equívoco da decisão monocrática, pugnando pela sua reforma. Seus argumentos podem ser assim enumerados: (1) a aplicação da Súmula n. 7/STJ é inadequada, pois a controvérsia não exige o reexame de fatos, mas apenas a correta qualificação jurídica de fatos incontroversos, como a data da contestação e a data da posterior consolidação da propriedade; (2) a alegação sobre a incidência da Lei n. 9.514/1997 não constituiu inovação recursal, mas sim a arguição de um fato superveniente, conforme permitido pelo art. 435 do CPC, uma vez que a consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal ocorreu após a apresentação da contestação, tendo sido o documento comprobatório (matrícula) juntado aos autos antes da prolação da sentença; (3) a recusa em analisar tal argumento viola os artigos 113 e 114 do CPC e os artigos 22, 23, 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, pois, uma vez consolidada a propriedade, a presença da credora fiduciária no polo passivo se torna indispensável, e o rito especial de resolução contratual se impõe; (4) a decisão agravada não teria enfrentado o ponto central de que se tratava de fato novo; e (5) o dissídio jurisprudencial foi

Documento eletrônico VDA58362514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:14
Código de Controle do Documento: 7558cbee-bfa2-4c42-ac7c-8595c6a36ccd

devidamente demonstrado, com o necessário cotejo analítico, e está em conformidade com o entendimento desta Corte, inclusive com o Tema 1.095/STJ.

Devidamente intimada, a parte agravada, RAFAEL ALVES MOREIRA, não apresentou contraminuta, conforme certificado à fl. 562.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece provimento.

A insurgência da parte agravante se concentra, essencialmente, na tentativa de afastar os óbices processuais que fundamentaram a decisão monocrática, notadamente a Súmula n. 7/STJ, sob o argumento de que a matéria sobre a aplicação da Lei n. 9.514/1997 foi veiculada como fato superveniente, e não como inovação recursal. Contudo, os argumentos apresentados não possuem o condão de infirmar a robusta fundamentação da decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

(I) <u>Da Correta Aplicação dos Óbices Processuais e da Impossibilidade de Revisão da Premissa Fática Estabelecida na Origem</u>

A decisão monocrática ora combatida manteve a inadmissibilidade do recurso especial com base em fundamentos sólidos, que permanecem inabalados. O ponto central da controvérsia processual reside na conclusão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, ao julgar a apelação, consignou expressamente que a tese da agravante sobre a impossibilidade de rescisão do contrato nos moldes do Código de Defesa do Consumidor, em razão da existência de alienação fiduciária e da necessidade de seguir o procedimento da Lei n. 9.514/1997, não foi suscitada na peça de defesa. O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que tal alegação, apresentada apenas em grau de apelação, configurava inovação recursal, e sua análise implicaria supressão de instância e violação ao contraditório.

A agravante, em seu recurso, insiste que a questão é puramente de direito e que não se pretende o reexame de provas. Todavia, a argumentação parte de uma premissa equivocada. A qualificação de uma tese como "inovação recursal" pelo Tribunal de origem é uma conclusão extraída da análise do desenvolvimento fático-processual da causa, ou seja, do exame do que foi e do que não foi alegado na contestação e nas demais manifestações ao longo do primeiro grau de jurisdição. Para que este Superior Tribunal de Justiça pudesse chegar a uma conclusão diversa, isto é, para afirmar que a tese foi, sim, tempestivamente arguida ou que sua arguição tardia era justificada, seria indispensável percorrer novamente todo o iter processual e reexaminar as peças dos autos, notadamente

Documento eletrônico VDA58362514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:14
Código de Controle do Documento: 7558cbee-bfa2-4c42-ac7c-8595c6a36ccd

a contestação de fls. 147/204, mencionada no acórdão. Tal procedimento é expressamente vedado em sede de recurso especial, por força do óbice contido na Súmula n. 7/STJ.

Assim, uma vez que a Corte estadual, soberana na análise das provas e dos fatos da causa, estabeleceu a premissa de que a matéria não foi debatida no momento oportuno, este Tribunal Superior não pode reapreciar o conjunto probatório para reformar tal entendimento. A decisão agravada, portanto, aplicou corretamente o referido enunciado sumular, pois o acolhimento da pretensão recursal demandaria, inevitavelmente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos. Por consequência direta, se a matéria de fundo (aplicação da Lei n. 9.514/1997 e seus artigos) não foi objeto de debate e decisão pelo Tribunal *a quo* por um óbice processual, carece o recurso especial do indispensável requisito do prequestionamento, aplicando-se, por analogia, a Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

(II) <u>Da Distinção entre Fato Superveniente e Inovação de Tese Jurídica</u>

O principal argumento da agravante, de que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário seria um "fato novo" a autorizar sua alegação a qualquer tempo, nos termos do art. 435 do CPC, não se sustenta. Há uma confusão conceitual entre a ocorrência de um fato e a formulação de uma tese jurídica de defesa.

O regime jurídico aplicável a um contrato com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia é definido no momento da celebração do negócio, não no momento em que a garantia é efetivamente executada. A Lei n. 9.514/1997 já regia a relação contratual entre as partes desde sua origem. Cabia à parte ré, ora agravante, em sua contestação, articular todas as suas teses de defesa, inclusive aquela de que, em caso de inadimplemento e pedido de rescisão, deveria ser observado o procedimento específico da referida lei especial, em detrimento das normas gerais do Código de Defesa do Consumidor. A consolidação da propriedade, ocorrida em 19/08/2015, é apenas o desdobramento fático de um regime jurídico preexistente. Não se trata de um fato que altera a causa de pedir ou o fundamento da defesa, mas sim de um evento que materializa uma das consequências previstas no arcabouço legal que a parte ré, por negligência processual, deixou de invocar no momento processual adequado, que é a contestação.

O art. 435 do CPC permite a juntada de documentos novos para provar "fatos ocorridos depois dos articulados" ou para contrapor outros produzidos nos autos. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a juntada de documentos após a contestação é uma exceção e deve ser justificada, não servindo para introduzir tardiamente uma tese de defesa que já deveria ter sido apresentada. A norma visa a garantir o direito de provar um evento que efetivamente altera a realidade fática sobre a qual o julgamento se debruçará, e não a sanar uma omissão na estratégia de defesa. Permitir que a agravante, após anos de tramitação processual, altere a base de sua defesa

Documento eletrônico VDA58362514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:14
Código de Controle do Documento: 7558cbee-bfa2-4c42-ac7c-8595c6a36ccd

sob o pretexto de "fato novo" seria violar o princípio da estabilidade da demanda e o instituto da preclusão consumativa. A parte teve a oportunidade de articular sua defesa com base na Lei n. 9.514/1997 desde o início, e a consolidação da propriedade apenas confirma a relevância que essa tese teria desde o primeiro momento. Não se trata, portanto, de um fato genuinamente superveniente que autorize a inovação da tese jurídica em sede recursal, mas sim de uma tentativa de remediar uma falha processual pretérita.

(III) <u>Da Manutenção dos Demais Fundamentos da Decisão Agravada</u>

Uma vez mantida a conclusão de que a análise da tese de fundo encontra óbice nas Súmulas 7/STJ e 282/STF, os demais argumentos do agravo interno perdem sua força. A alegação de violação aos artigos 113 e 114 do CPC (litisconsórcio passivo necessário da Caixa Econômica Federal) está intrinsecamente ligada à aplicabilidade da Lei n. 9.514/1997. Se esta Corte não pode avançar sobre a análise da lei especial devido à preclusão e à inovação recursal reconhecidas na origem, a discussão sobre a indispensabilidade da presença da credora fiduciária no feito fica igualmente prejudicada pelo mesmo fundamento.

Da mesma forma, o dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido. A demonstração da divergência exige similitude fática e jurídica entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas. No caso, essa similitude é inexistente. O acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo não decidiu o mérito da controvérsia sobre a rescisão de contrato com alienação fiduciária; ele se limitou a aplicar uma regra processual, declarando a preclusão da matéria. Os paradigmas trazidos pela agravante, por outro lado, julgaram o mérito da questão de direito material. Não há como comparar uma decisão que não conhece de um tema por inovação recursal com outras que o julgam procedente ou improcedente. A incidência da Súmula n. 7/STJ sobre a questão principal também prejudica, por via de consequência, a análise da divergência jurisprudencial sobre o mesmo tema.

Portanto, a decisão monocrática agravada, ao aplicar os referidos óbices processuais, alinhou-se perfeitamente à jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, não havendo qualquer erro de julgamento a ser corrigido.

Nessas condições, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:14
Código de Controle do Documento: 7558cbee-bfa2-4c42-ac7c-8595c6a36ccd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.950.017 / SP

Número Registro: 2025/0194911-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00091515420158260037 10045940720158260037 91515420158260037
91515420158260037100459407201582600 37

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV PRIME IX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499
AGRAVADO : RAFAEL ALVES MOREIRA
ADVOGADOS : VANESSA ALECIO DAL ROVERE - SP282933
ANDREA LUPO - SP278704

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV PRIME IX INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
RODRIGO PESSONI TEÓFILO DE CARVALHO - SP381316
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499
AGRAVADO : RAFAEL ALVES MOREIRA
ADVOGADOS : VANESSA ALECIO DAL ROVERE - SP282933

Documento eletrônico VDA59391189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:50:47
Código de Controle do Documento: 2199814f-aa1c-45cc-958e-e6c2d2196fa6

ANDREA LUPO - SP278704

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:50:47
Código de Controle do Documento: 2199814f-aa1c-45cc-958e-e6c2d2196fa6